PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE 2006

Le contexte économique et démographique sera un peu moins favorable

La remontée graduelle des taux hypothécaires, au cours des derniers trimestres, ainsi qu'une croissance de l'emploi plus modeste dans la région de Québec contribueront à un certain essoufflement de la demande d'habitations d'ici la fin de 2006 et en 2007. À ces indicateurs économiques moins favorables, s'ajouteront une croissance démographique de plus en plus faible et un bilan migratoire qui diminuera quelque peu en raison d'un marché de l'emploi moins attrayant. Une chute brutale de l'activité n'est cependant pas à prévoir puisque les taux hypothécaires seront toujours relativement bas, qu'on ne prévoit pas de pertes d'emplois et que le bilan migratoire restera positif. Le revirement des tendances se fera donc en douceur.

Après avoir connu une performance exceptionnelle depuis le début de la décennie, le marché du travail évoluera à un rythme beaucoup plus modeste en 2006 et en 2007, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Alors que l'emploi affichait une croissance annuelle moyenne de 2,9 % au cours de la période 2001-2005, comparativement à 1,7 % dans l'ensemble de la province, le rythme de croissance s'approchera plutôt de 1 % en 2006 et en 2007. De façon concrète, on s'attend à la création de 3 000 et de 4 000 emplois respectivement, en 2006 et en 2007. Le taux de chômage avoisinera les 5,5 %, ce qui permettra à la RMR de Québec de demeurer l'une des régions du pays où le taux de chômage est le plus faible.

Parmi les facteurs expliquant la croissance plus modérée de l'emploi, mentionnons l'impact que continuera d'avoir la décision du gouvernement provincial de ne remplacer qu'un employé sur deux lors des départs à la retraite. Toujours dans le domaine des services, la hausse des taux d'intérêt et du coût de l'énergie a déjà ralenti et ralentira encore les dépenses de consommation, ce qui aura une incidence sur l'emploi dans le secteur du commerce. Par ailleurs, la force du dollar canadien et la concurrence accrue des entreprises étrangères freineront également la création d'emplois dans le secteur manufacturier. Pour sa part, le secteur de la construction, qui a été très vigoureux ces dernières années grâce au boom immobilier, perdra également du tonus. Heureusement, l'économie de la région de la capitale nationale profitera des retombées entourant les préparatifs des fêtes du 400e anniversaire de la ville de Québec, qui se tiendront en 2008. On prévoit à cet égard des investissements publics estimés à

SOMMAIRE

1 Le contexte économique et démographique sera un peu moins favorable

2 Les taux hypothécaires ont culminé

2 Marché de la revente : on maintient la vitesse de croisière

3 Marché du neuf : le recul des mises en chantier se poursuit

4 Marché locatif : de plus en plus de logements disponibles

5 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

250 millions de dollars, dont plus de 60 % serviront à la construction d'infrastructures permanentes.

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada, au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer de 25 à 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Marché de la revente : on maintient la vitesse de croisière

En 2006, le dynamisme du marché de la revente observé en 2005 se poursuivra à un rythme à peine moins soutenu. Au total, 7 045 ventes ont été conclues en 2005, par l'entremise du réseau S.I.A.®. En 2006, les ventes diminueront quelque peu pour atteindre le chiffre de 7 000. La tendance se poursuivra en 2007, et on prévoit 6 900 transactions, un recul de 1,4 % seulement. Avec de tels résultats, on peut dire que le marché de la revente maintiendra sa vitesse de croisière.

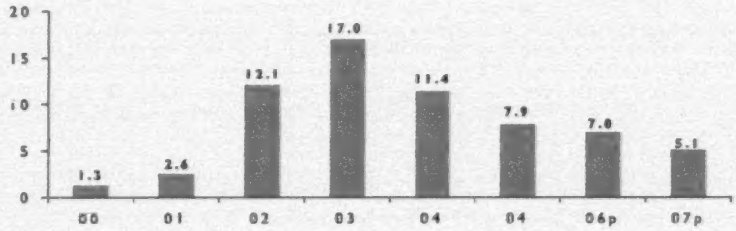
Malgré les dernières hausses des taux hypothécaires en début d'année, la demande de propriétés restera donc relativement stable en 2006 et en 2007. La vigueur de la demande de maisons existantes reposera entre autres sur la création d'emplois dans la RMR de Québec qui, à 3,9 %, a été l'une des plus fortes de la province en 2005, et sur le niveau relativement bas des taux d'intérêt. Parallèlement à la demande de propriétés qui se stabilise, l'offre continue de croître, ce qui contribue à l'allongement des délais de vente. En effet, au troisième trimestre de 2006, il fallait 56 jours en moyenne pour vendre une propriété comparativement à 40 jours, en 2003, au moment où le marché atteignait un sommet. Les inscriptions S.I.A.®, qui ont augmenté en 2005 (+20 %), vont continuer de progresser en 2006 et en 2007, mais à un rythme plus lent de 10 % et de 14 %, respectivement. Plusieurs ménages veulent profiter de l'importante prise de valeur de leur propriété au cours des dernières années pour acheter une nouvelle demeure, mieux adaptée à leurs besoins, ou encore pour redevenir locataires.

Étant donné l'offre accrue de propriétés à vendre sur le marché, la pression sur les prix se relâche, mais à peine. Certes, les hausses de prix de plus de 10 % sont derrière nous, mais celles-ci demeurent fermes. Le prix médian des propriétés, qui a monté de 8 % en 2005, grimpera de 7 % en 2006 et de 5 % en 2007, signe d'un marché qui restera favorable aux vendeurs.

Par ailleurs, le marché de la revente évolue. Il y a quinze ans, les maisons individuelles représentaient 74 % des ventes alors que la part des copropriétés était de 9 %. Au cours des neuf premiers mois de 2006, les transactions relatives à des copropriétés ont représenté 21 % des ventes S.I.A.®, et la part des maisons individuelles est tombée à 61 %. La copropriété devient donc de plus en plus populaire auprès d'une population vieillissante, qui veut se départir de certaines tâches d'entretien et qui recherche la sécurité, et auprès d'une clientèle plus large, qui y voit une façon plus économique d'accéder à la propriété. Les nombreuses copropriétés bâties au cours des dernières années ont contribué à stimuler le marché de la revente. Les ventes de copropriétés progresseront de près de 12 % en 2006, mais on prévoit un recul de 5 % des ventes de maisons individuelles. Toutefois, la hausse de prix des copropriétés sera inférieure à la moyenne, tous types d'habitations confondus, et ce, en raison d'une offre relativement abondante d'unités à

La croissance des prix s'estompe graduellement

Variation des prix médians S.I.A.®) (%) – agglomération de Québec



Source : Chambre immobilière de Québec, compilation et prévisions SCHL
p : prévisions

vendre. Le ratio de 7,6 vendeurs par acheteur (ratio v/a), observé au troisième trimestre de 2006, indique que ce marché est pratiquement équilibré[1]. On s'attend donc à une hausse du prix des copropriétés d'environ 5 % en 2006 et 3 % en 2007.

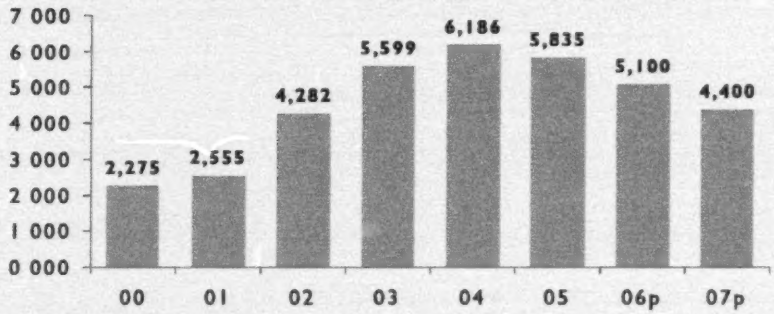
On note également que plus les propriétés sont dispendieuses, plus le marché se détend, ce qui se traduit par des ratios v/a plus élevés et des délais de vente plus longs. Ainsi, pour les maisons individuelles, jumelées ou en rangée de moins de 150 000 $, les ratios v/a sont inférieurs à 4, et les délais de vente varient de 30 à 45 jours, ce qui indique que le marché est encore en surchauffe, soit à l'extrême d'un marché favorable aux vendeurs. À l'opposé, lorsqu'on passe le cap des 200 000 $, le ratio v/a monte à 11, et les délais de vente grimpent à 90 jours, ce qui signifie que le marché est à l'avantage des acheteurs. Dans le cas des copropriétés, la tendance est similaire, mais les indicateurs sont plus élevés dans toutes les gammes de prix, en raison d'une offre plus abondante.

Marché du neuf : le recul des mises en chantier se poursuit

Après cinq années de croissance, la construction résidentielle a affiché un premier recul de 6 % en 2005. Cette tendance à la baisse se poursuivra de façon plus prononcée en 2006 et en 2007. On prévoit 5 100 mises en chantier en 2006 et 4 400 en 2007, ce qui représente des baisses de 13 % et de 14 %, respectivement. Plusieurs facteurs expliquent ce ralentissement. Il y a de plus en plus de propriétés existantes à vendre, particulièrement des propriétés plus dispendieuses et des copropriétés, et le taux d'inoccupation des logements locatifs remonte autant pour les logements traditionnels que pour ceux destinés à une clientèle âgée. De plus, la croissance démographique ralentit, ce qui réduit le besoin de construire des habitations. Cependant, comme ces facteurs évoluent graduellement, la baisse des mises en chantier se fera également de façon graduelle durant la période 2006-2007. Rappelons que la situation était différente au cours des années 90, car des baisses de la construction pouvant atteindre 50 % ont été enregistrées certaines années.

Construction résidentielle : l'atterrissage en douceur se poursuit

Mises en chantier totales – agglomération de Québec



Source : SCHL
p : prévisions

Le marché des habitations en propriété absolue[2] est celui qui est le moins touché par la diminution des mises en chantier. Le recul a en effet été marginal en 2005 et il demeurera inférieur à celui enregistré dans les autres segments de marché en 2006, puisqu'on prévoit 3 000 mises en chantier (-9 %). Même si le marché de la revente se détend, il demeure favorable aux vendeurs, dans le cas des maisons en propriété absolue, et il manque toujours des propriétés à vendre sur le marché, ce qui nécessite la construction de maisons. En 2007, on prévoit 2 650 mises en chantier d'habitations en propriété absolue, soit 12 % de moins qu'en 2006. Comme les prix sont de plus en plus élevés, la part des maisons individuelles tend à baisser au profit des habitations jumelées et en rangée, généralement moins dispendieuses, et des duplex, qui permettent de réduire le fardeau financier grâce au revenu de location. La part des maisons individuelles, qui était d'environ 90 % au début des années 2000, retombera à environ 75 % en 2006 et en 2007.

Cependant, le marché des copropriétés sera davantage touché par le ralentissement de la construction. Le stock de copropriétés neuves invendues, qui était pratiquement nul au début de 2003, s'élevait à environ 350 en septembre 2006. À cela, s'ajoutent près de 1 000 copropriétés à vendre sur le réseau S.I.A.®. Tel qu'il a été mentionné plus haut, le marché des copropriétés existantes a pratiquement recouvré l'équilibre. Dans ce contexte, les promoteurs se montreront plus prudents. Le nombre de mises en chantier devrait donc tomber à 900 en 2006 (-20 %), puis à 750 en 2007 (-17 %). Bien que la situation ne soit pas alarmante pour

[1] Notons que, dans un marché équilibré, qui favorise autant les acheteurs que les vendeurs, le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En bas de 8, le marché favorise les vendeurs alors qu'au-dessus de 10, ce sont les acheteurs qui sont avantagés.

[2] Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée et les duplex.

l'instant, certains secteurs sont à surveiller de plus près, car ils se caractérisent soit par un marché de l'existant déjà équilibré, soit par une durée de l'offre[3] plus élevée sur le marché du neuf. Il s'agit des secteurs Haute-Ville et Basse-Ville de Québec, ainsi que Sainte-Foy, Charlesbourg et Lévis.

La construction de logements locatifs ralentira également. On prévoit 1 200 mises en chantier en 2006 et 1 000 en 2007, ce qui représente des baisses de 16 % et de 17 %, respectivement. La remontée graduelle du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels et de ceux destinés aux personnes âgées freinera l'ajout de nouvelles unités. Pour ce qui est des logements traditionnels, la saturation que l'on constate sur le marché de l'existant haut de gamme, particulièrement dans le secteur Sainte-Foy, de même que l'impossibilité de construire des logements d'initiative privée à prix abordable, contribuera à limiter la construction.

En ce qui a trait aux logements destinés aux personnes âgées, l'activité a été forte en 2005, puisque 650 nouvelles unités ont été mises en chantier. L'arrivée de ces unités en 2006 entraînera une remontée du taux d'inoccupation. On peut donc s'attendre à ce que les mises en chantier de nouvelles résidences se fasse à un rythme plus modeste en 2006 et en 2007.

Marché locatif : de plus en plus de logements disponibles

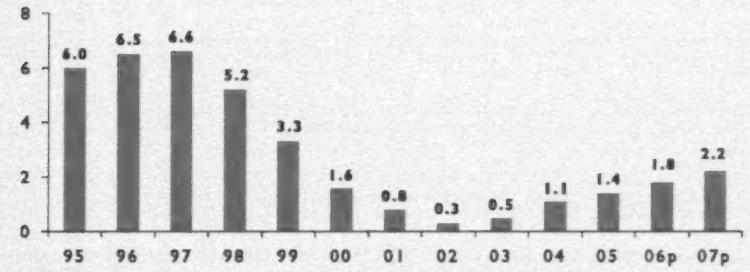
La tendance à la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels, amorcée en 2003, se poursuivra. Le taux d'inoccupation, qui était de 1,4 % en octobre 2005, devrait donc atteindre 1,8 % en 2006 et 2,2 % en 2007. L'accroissement de la construction de logements offerts en location et en copropriété, au cours des dernières années, et une demande qui diminue en raison notamment d'une croissance plus modérée de l'emploi et, par ricochet, d'un essoufflement de la migration, expliquent la remontée du taux d'inoccupation.

Comme dans le cas du marché de la revente, la situation du marché locatif varie grandement selon la gamme des loyers. Pour les logements de deux chambres qui se louent 900 $ et plus, il y a un surplus depuis 2004 et, en 2005, le taux d'inoccupation était de 7 %. Bien qu'on s'attende à une baisse du taux d'inoccupation étant donné le peu de logements luxueux qui arriveront sur le marché, le surplus persistera en 2006 et en 2007. Dans le cas des logements les plus abordables (moins de 600 $), c'est l'inverse, puisque le taux d'inoccupation est de 0,6 %. Comme le secteur privé ne peut construire des logements à ce prix en raison, notamment, des coûts de construction trop élevés, l'offre augmente très lentement. Dans la catégorie intermédiaire (600 $ à 899 $), le taux d'inoccupation était de 1,5 % en 2005, et c'est dans cette même catégorie qu'il augmentera le plus en 2006 et en 2007. En effet, dans cette gamme de prix, on peut encore construire des bâtiments en bois et en briques. Le taux d'inoccupation devrait donc continuer d'augmenter, particulièrement dans les secteurs périphériques, où les terrains se prêtent mieux à la construction d'immeubles en bois et en briques, de plus faible densité.

Normalement, à mesure que l'offre de logements augmente, la pression sur les loyers diminue. Ainsi, la hausse du loyer moyen, qui a atteint un sommet de 4,5 % en 2004, est passée à 3,4 % en 2005. Selon nos prévisions, on peut s'attendre à une majoration de 2,5 % en 2006 et de 2 % en 2007. Notons cependant que la hausse du loyer moyen pourrait être plus forte en 2007, selon l'impact qu'aura le nouveau rôle d'évaluation sur l'impôt foncier relatif aux immeubles à revenus.

Poursuite de la remontée du taux d'inoccupation

Taux d'inoccupation (%) – agglomération de Québec



Source : SCHL
p : prévisions

[3] La durée de l'offre est la période nécessaire (en mois) pour écouler les logements inoccupés et en construction.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Québec

Automne 2006

	2004	2005	2006p	2007p	2005/2006	2006/2007
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes S.I.A.®						
Total	6 257	7 045	7 000	6 900	-0,6%	-1,4%
Maisons individuelles	3 962	4 415	4 200	4 050	-4,9%	-3,6%
Maisons jumelées et en rangée	887	943	975	950	3,4%	-2,6%
Copropriétés	1 123	1 364	1 525	1 600	11,8%	4,9%
Duplex	285	323	300	300	-7,1%	0,0%
Inscriptions S.I.A.® courantes						
Total (moyenne annuelle)	2 612	3 180	3 500	4 000	10,1%	14,3%
Prix S.I.A.® médian ($)						
Total	127 281	137 351	147 000	154 500	7,0%	5,1%
Maisons individuelles	134 850	146 557	158 500	168 000	8,1%	6,0%
Maisons jumelées et en rangée	112 534	121 435	130 000	136 500	7,1%	5,0%
Copropriétés	108 041	118 591	125 000	129 000	5,4%	3,2%
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	6 186	5 835	5 100	4 400	-12,6%	-13,7%
Propriété absolue	3 311	3 284	3 000	2 650	-8,6%	-11,7%
Copropriété	1 200	1 131	900	750	-20,4%	-16,7%
Location	1 675	1 420	1 200	1 000	-15,5%	-16,7%
Indice des prix des logements neufs						
1997 = 100	129,3	134,9	142,3	148	5,5%	4,0%
MARCHÉ LOCATIF (%)						
Taux d'inoccupation (octobre)	1,1	1,4	1,8	2,2	--	--
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	4,5	3,4	2,5	2,0	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,6	5,1	6,3	(5,5 - 6,5)	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,2	6,0	6,7	(6,0 - 7,0)	--	--
Nombre d'emplois	363,4	377,6	380,6	384,6	0,8%	1,1%
Taux de chômage (%)	5,8	5,6	5,2	5,5	--	--

[1] : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre immobilière de Québec (CIQ).

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CIQ et Statistique Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'orgznisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la creation de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

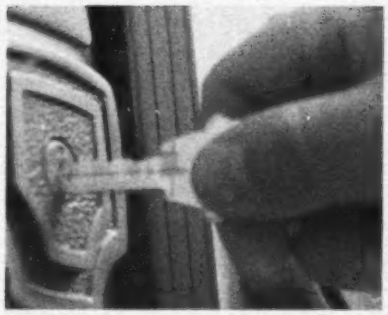
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques-uns des rapports gratuits que vous trouverez en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64281_2006_B02